

Teil B - Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.5 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
Nahversorgung dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes
mit Nahversorgungsfunktion

Zulässig sind:

- Ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungsfunktion, der auf mindestens 85% der zulässigen Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren sowie Kosmetika anbietet. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt maximal 900 m².
- Die für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Stellplätze.
- Zur Eigenwerbung maximal drei Werbeanlagen am Gebäude und maximal eine freistehende Werbeanlage auf dem Grundstück.

2. Maß der baulichen Nutzung und Größe der Baugrundstücke **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl - GRZ- darf bis zur 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Der Bezugspunkt für die Firsthöhe im SO ist B1 = 10,0 m ü. HN.
- 2.3 Der Bezugspunkt für die Traufhöhe im SO ist B1 = 10,0 m ü. HN.

3. Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 Es ist auf der Baulinie zu bauen.
- 3.2 Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten.
- 3.3 Im SO sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht jedoch im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze bzw. ihrer Verlängerung, in den Flächen zum Bepflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und den mit einem Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)**

- 5.1 Im SO sind die mit A und B gekennzeichneten Flächen dicht mit hochwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.
Zudem sind in der mit B gekennzeichneten Fläche 7 mittelkronige Bäume im Abstand von jeweils mindestens 15,0 m zu pflanzen.
- 5.2 Im SO sind in der mit C gekennzeichneten Fläche 5 und in der mit D gekennzeichneten Fläche 3 mittelkronige Bäume mit einem Abstand von jeweils mindestens 6,0 m zu pflanzen.

- 5.3 Es sind Gehölze heimischer, standortgerechter Arten zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bäume sind im SO in den mit C und D gekennzeichneten Flächen mit einer Pflanzqualität von 16/18 Stu, DB zu pflanzen. Alle weiteren festgesetzten Bäume sind mit einer Pflanzqualität von 14/16 Stu, DB zu pflanzen.
- 5.4 Im SO sind an den zu den Linien ef, fg und gh orientierten Gebäudeseiten unterhalb des Dachüberstandes in einer Höhe von mindestens 3,0 m über dem Gelände geeignete konstruktive Voraussetzungen für Nistplätze von Rauchschwalben zu schaffen. Zudem sind insgesamt 35 Kunstnester im Abstand von jeweils 2,0 m anzubringen. Der Dachüberstand muss mindestens 0,55 m betragen.
- 5.5 Im SO sind in der mit A gekennzeichneten Fläche zwei geeignete Konstruktionen in Form von Schwalbenhäusern, die jeweils mindestens 10 Nistflächen für Mehlschwalben in einer Höhe von mindestens 4,0 m über dem Gelände aufweisen, zu errichten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Zum Schutz vor Lärm ist innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand mit Schalldämm-Maß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 25 dB(A) zu errichten.
- 6.2 In der zwischen den Punkten f,g,h,i liegenden Fläche ist der Lieferbereich einschließlich des Standplatzes des Lieferfahrzeuges allseitig zu umbauen. Die Außenbauteile müssen ein SchalldämmMaß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe Nov.1989) von mindestens 24 dB(A) aufweisen.
- 6.3 Im SO ist die Befestigung der Stellplätze und Fahrgassen mit fassenlosem Pflaster (Fuge < 3 mm) herzustellen. Ausnahmsweise kann für die Befestigung der Fahrgassen auch Asphalt verwendet werden.

IV. Örtliche Bauvorschriften

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 werden auf der Grundlage des § 86 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Gestaltung der Dächer

Die Dächer der Gebäude und Gebäudeteile in dem mit SO gekennzeichneten Gebiet sind als mit ihren Firstseiten aneinanderstoßende Pultdächer mit durchlaufendem First auszubilden. Die Neigungen der Pultdächer sind so zu gestalten, dass zwischen den als Höchstmaß festgesetzten Firsthöhen (FH 6,6 m ü B1, FH 8,0 m ü B1) ein Abstand von höchstens 2,0 m bzw. mindestens 1,2 m verbleibt. Die Dachflächen sind farblich einheitlich zu gestalten und mit rotbraunen Dachsteinen zu versehen.

2. Gestaltung der Fassaden

Im SO sind die Außenwandflächen von Gebäuden in rotbuntem oder blaubuntem Verblendmauerwerk auszuführen.

3. Einfriedungen

Im SO ist auf den Linien zwischen den Punkten a und b und den Punkten c und d als Einfriedung eine Pergola mit durchlaufend einheitlicher Höhe ausgemauerten, im Grundriss quadratischen Pfeilern zu errichten. Diese Pfeiler sind mit folgenden Abmessungen

herzustellen: Breite / Tiefe: 0,50 - 0,60 m, Höhe: 2,5 m zu- bzw. abzüglich der natürlichen Geländehöhe. Der Abstand zwischen den Pfeilern (Achsmaß) darf höchstens 5,0 m betragen. Die Pfeiler sind in einer Höhe von 2,0 - 2,4 m durch horizontale Pergolaelemente miteinander zu verbinden. Zwischen den Pfeilern sind durchgängig Hecken einheimischer Laubgehölze zu pflanzen. Die Höhe der Hecke soll mindestens 1,5 m betragen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzliche Zäune dürfen nicht über 1,2 m hoch sein und die Hecke nicht überragen. Sie müssen aus Drahtgeflecht gefertigt sein.

4. Werbeanlagen

Im SO sind auch selbstleuchtende, jedoch nicht grellleuchtende Werbeanlagen zur Eigenwerbung zulässig. Am Gebäude sind maximal drei Werbeschilder mit maximal 5 m² Ansichtsfläche, höchstens jedoch ein Werbeschild pro Gebäudeseite, zulässig. Freistehend auf dem Grundstück ist maximal ein Werbeschild mit höchstens 5 m² Ansichtsfläche auf einem Mast zulässig. Die Gesamthöhe vom Mast mit Werbeschild darf 5,5 m über Gelände nicht überschreiten.

V. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Punkten 1 bis 3 der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Plangrundlage

Die Plangrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Stadtgrundkarte vom Dezember 2018. Die amtliche Flurkarte hat den Stand Oktober 2018.

Die Plangrundlage für den Übersichtsplan ist die Stadtgrundkarte vom Dezember 2015. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59. Auf die darin enthaltene Pflanzliste wird ausdrücklich hingewiesen.